



FII Projeto Agua Branca

FPAB11

Informativo Mensal –Setembro 2025

Administrador e Escriturador:
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor:
BTG Pactual Gestora de Recursos LTDA

Comentário do Gestor

Visão Geral

O Fundo possui 100% de participação em dois empreendimentos do Complexo Empresarial Agua Branca (CEAB), as Torres New York e Los Angeles. O CEAB está localizado na Av. Francisco Matarazzo, nº 1.500, São Paulo.

A participação do FII no complexo consiste de 2 torres com 20 andares cada, térreo, subsolo com 4.500 vagas e 80 vagas para motocicletas.

O empreendimento é classificado como Classe A, e possui as certificações LEED e Well.

Área Bruta Locável do FII

35.810,92 m²

Cotistas

700

Patrimônio Líquido

R\$ 267.905.297,85

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 357,20

Os dados preliminares do terceiro trimestre de 2025 apontam para a continuidade do cenário positivo no mercado de escritórios corporativos, reforçando a tendência de consolidação observada nos últimos períodos. A taxa de vacância recuou em diferentes regiões de São Paulo, com destaque para polos como Chucri Zaidan, Barra Funda e Avenida Paulista, refletindo maior confiança de empresas e investidores no segmento.

A cidade de São Paulo, principal mercado corporativo do país, segue mostrando consistência na valorização de ativos, tanto em regiões consolidadas quanto em áreas emergentes. Esse movimento é sustentado pela combinação de localização estratégica, infraestrutura consolidada e oferta de empreendimentos modernos, alinhados às novas exigências de eficiência, flexibilidade e acessibilidade.

Adicionalmente, cresce a preferência por imóveis que integram práticas de sustentabilidade, inovação tecnológica e foco no bem-estar dos colaboradores, fatores que se consolidam como diferenciais relevantes no mercado. Esse conjunto de elementos reforça a perspectiva positiva e a solidez estrutural do segmento de escritórios em São Paulo.

CNPJ:

03.251.720/0001-18

Início do Fundo

15/07/1999

Taxa ADM

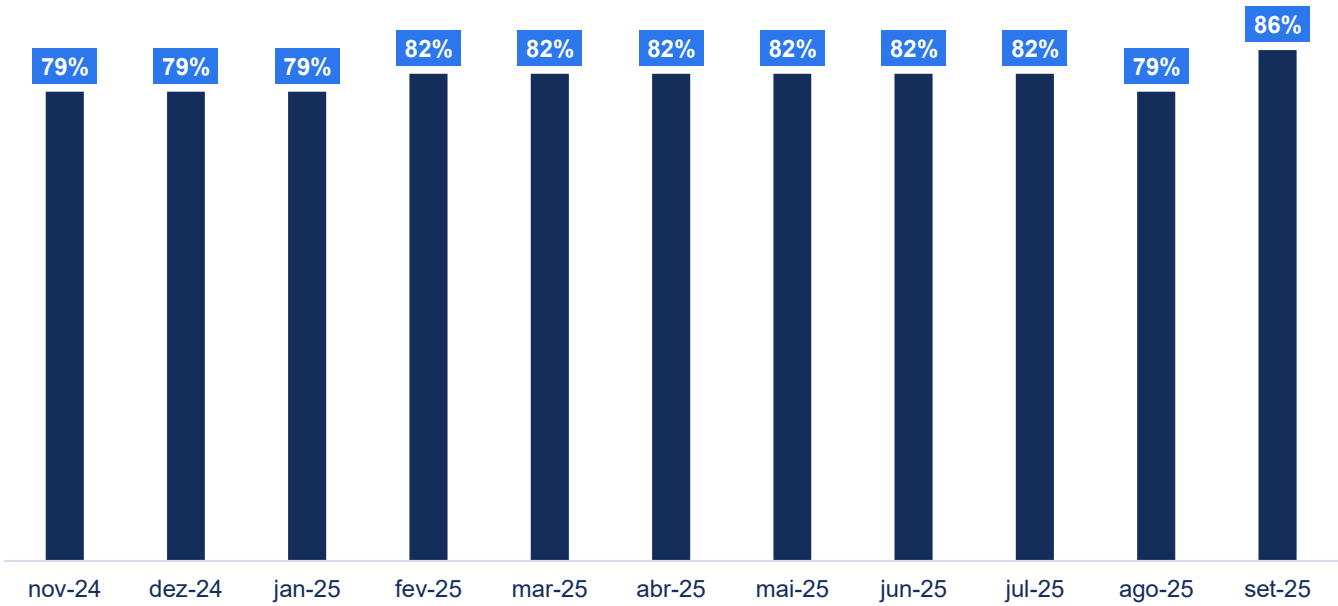
5,00% sobre as receitas
brutas auferidas

Principais Indicadores

Atualizações do Fundo

Em agosto, ocorreu a desocupação de dois andares da Torre LA, totalizando 2.031 m². Com o pagamento da multa rescisória, o resultado do fundo não foi impactado negativamente, uma vez que esse valor compensou integralmente a vacância temporária. No mês de setembro, os andares devolvidos já tiveram nova locação firmada, sendo que o novo inquilino também assumiu um andar adicional, também houve um expansão de um atual inquilino ocupando mais um anda do imóvel. Desta forma, reforçando a resiliência do portfólio e a rápida recomposição da ocupação.

Ocupação Histórica

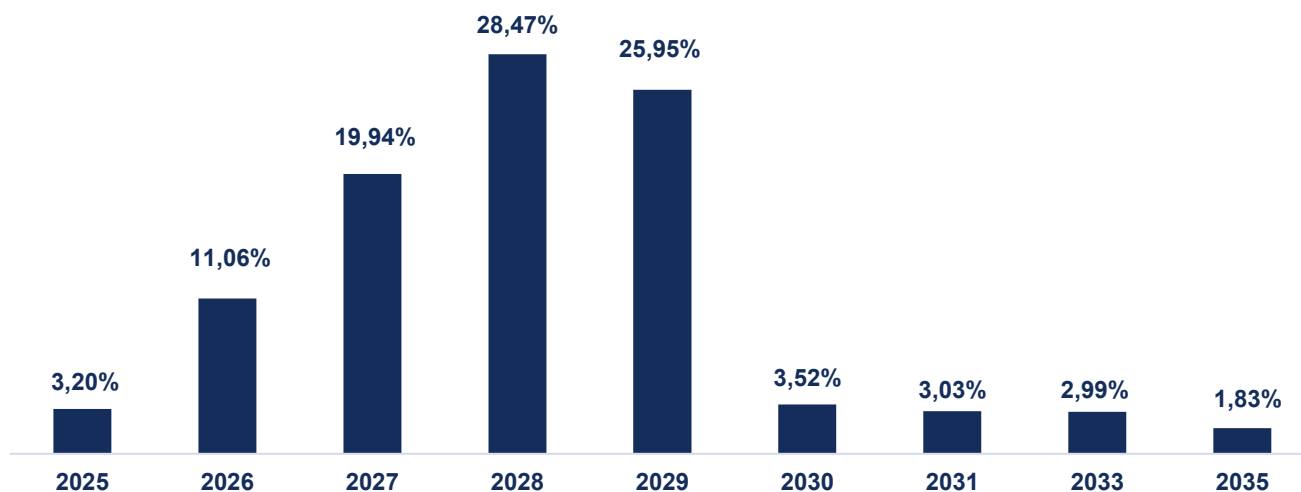


Mês de reajuste em percentual da receita

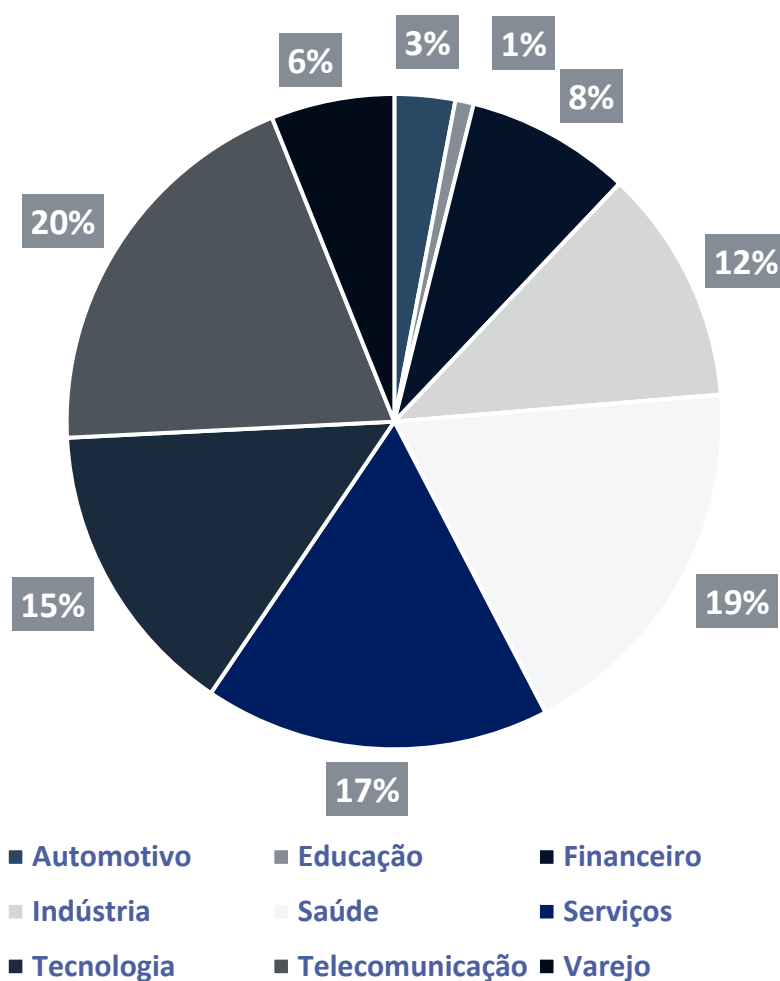
Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
9%	12%	5%	0%	20%	2%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
3%	15%	7%	8%	2%	18%

Principais Indicadores

Vencimento dos contratos em percentual da receita



Sector de atuação das locatárias em percentual da receita



Demonstração de Resultados

	Mar-25	Abr-25	Mai-25	Jun-25	Jul-25	Ago-25
Propriedades para Investimento	962.685	1.093.534	939.069	1.128.826	2.652.781	1.015.860
Outros Ativos Financeiros	133.623	125.191	214.742	148.752	271.659	161.848
Despesas Operacionais	-83.311	-84.341	-107.845	-93.210	-101.070	-100.135
Lucro (prejuízo) Líquido no período	1.012.997	1.134.816	1.045.317	1.184.434	2.822.860	1.077.537
Ajustes	-172.576	-176.499	58.918	-33.092	-137.495	187.529
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado do Período	840.420	958.316	1.104.235	1.151.341	2.685.365	1.265.066

O Fundo deverá distribuir no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa.

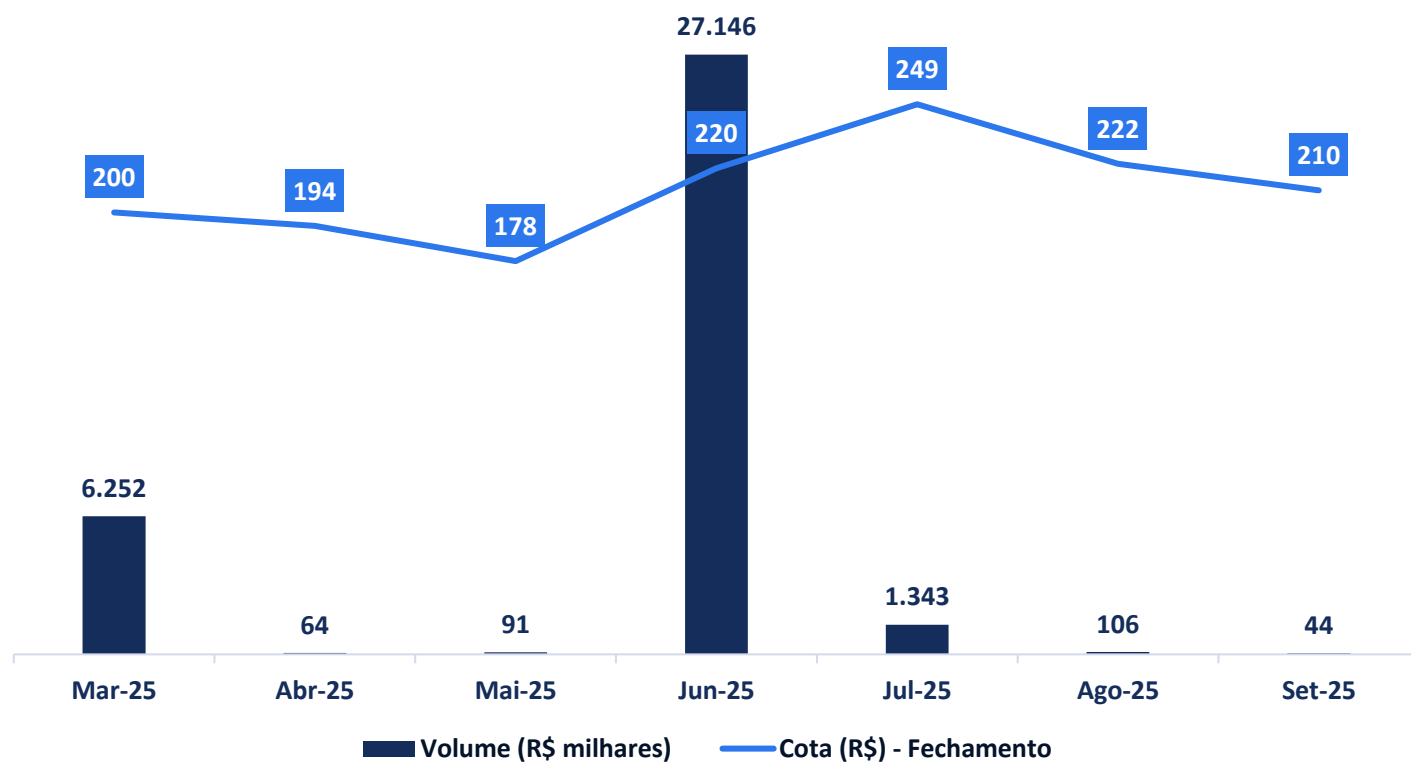
- Data de pagamento: 15/09/2025
- Data informação: 05/09/2025
- Rendimento: R\$ 1,35/cota
- Mês de competência: Agosto/25



Mercado

As cotas do FII Projeto Agua Branca (FPAB11) são negociadas no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

- **Cotas negociadas:** 212
- **Cotação de fechamento:** R\$ 210
- **Volume:** R\$ 44.299
- **Mês de referência:** setembro/25



Fotos do Empreendimento



Vista Externa



Pavimento Tipo

Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FIIs listados](#)

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A Administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

DISCLAIMER

Contato

Relações com Investidores

Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

btgpactual.com

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



Disclaimer

Fundos de investimento imobiliários não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

